

Merkblatt zu Verfahrens- und Nachweispflichten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei der Errichtung, der Erweiterung und dem Ausbau sowie der Änderung von Gebäuden im Land Bremen

Die bei der Errichtung von Gebäuden sowie bei der Änderung und Erweiterung von bestehenden Gebäuden einzuhaltenden Verfahrens- und Nachweispflichten sind teilweise im GEG selbst sowie in der „Verordnung zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEGV)“ geregelt.

Nachfolgend werden die wichtigsten, bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Änderung von bestehenden Gebäuden jeweils zu beachtenden, Verfahrens- und Nachweispflichten dargestellt.

1. Welches Verfahren muss bei zu errichtenden Gebäuden eingehalten werden?

1.1 Erstellung einer Dokumentation

Die Bauherrin oder der Bauherr ist verpflichtet, vor Baubeginn eine Dokumentation über die Einhaltung der Anforderungen nach dem GEG erstellen zu lassen (§ 1 Abs. 1 GEGV). Dies sind in der Regel die Berechnungsunterlagen, die zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Gebäudes mit den Anforderungen des GEG und zur späteren Erstellung des Energieausweises ohnehin erstellt werden. Die Dokumentation darf nur von Personen erstellt werden, die nach § 88 GEG zur Erstellung eines Energieausweises für das zu errichtende Gebäude berechtigt sind (§ 1 Abs. 1 GEGV).

1.2 Beauftragung einer oder eines Sachverständigen für energiesparendes Bauen

Die Bauherrin oder der Bauherr ist zudem verpflichtet, vor Baubeginn eine oder einen Sachverständigen für energiesparendes Bauen (SVEB) mit

- der Prüfung der Dokumentation auf Plausibilität,
- der stichprobenhaften Überwachung der Bauausführung und
- den Abgleich des Energieausweises mit der Dokumentation (siehe 1.1) sowie mit den Ergebnissen der Prüfungs- und Überwachungstätigkeiten

zu beauftragen und ihm die dazu erforderlichen Unterlagen und Nachweise zu übergeben (§ 3 GEGV).

Sachverständige für energiesparendes Bauen werden auf ihre besondere fachliche Qualifikation geprüft, von der Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen zugelassen und in einer Liste veröffentlicht (www.ikhb.de, „Bauen in Bremen“ → „Energiesparendes Bauen“ → „Downloads“). Informationen zum vereinfachten Verfahren für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten finden Sie in diesem Dokument unter Ziffer 1.3.

Sofern die oder der SVEB keine erheblichen Fehler in der Dokumentation oder erhebliche Abweichungen von der Dokumentation oder den Anforderungen nach dem GEG bei der Bauausführung feststellt, stellt diese oder dieser die Erfüllungserklärung aus und übergibt diese der Bauherrin oder dem Bauherrn. Sollte festgestellt werden, dass Anforderungen nicht eingehalten wurden, teilt die oder der SVEB dies der Bauherrin oder dem Bauherrn unverzüglich mit und benennt notwendige Maßnahmen, die innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen sind. Führt die Bauherrin oder der Bauherr die empfohlenen Maßnahmen nicht oder nicht vollständig innerhalb der Frist durch, ist die oder der Sachverständige verpflichtet, die zuständige Behörde darüber zu informieren.

1.3 Vereinfachtes Verfahren für Ein- bis Zweifamilienhäuser

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nach der Bremischen Landesbauordnung (insbes. nicht mehr als zwei Wohneinheiten) besteht die Möglichkeit, ein vereinfachtes Verfahren zu wählen (§ 3 Abs. 3 GEGV). Danach kann an Stelle des SVEB eine Sachkundige oder ein Sachkundiger mit der Prüfung der Dokumentation zum GEG und der Überwachung der Bauausführung beauftragt werden.

Sachkundige sind Personen, die für das zu errichtende Gebäude nach § 65 der bremischen Landesbauordnung bauvorlageberechtigt sind (ausgenommen Innenarchitektinnen und Innenarchitekten; bauvorlageberechtigte Handwerksmeister müssen zusätzlich zur Ausstellung eines Energieausweises für das zu errichtende Gebäude berechtigt sein.), sowie Ingenieurinnen oder Ingenieure der Fachrichtung Versorgungstechnik (§ 5 GEGV).

Die oder der Sachkundige hat die Erfüllungserklärung auszustellen, sofern keine erheblichen Abweichungen von den Anforderungen nach dem GEG festgestellt wurden. Kann eine solche Bestätigung nicht erfolgen, weil die genannten Anforderungen nicht eingehalten wurden, hat die oder der Sachkundige die zuständige Behörde darüber zu informieren.

Im vereinfachten Verfahren sind der Erfüllungserklärung die vor Baubeginn zu erstellende und ggf. an eine geänderte Bauausführung angepasste Dokumentation (siehe 1.1) sowie der Energieausweis beizufügen.

1.4 Vorlage- und Aufbewahrungspflichten

Die Erfüllungserklärung einschließlich der ggf. beizufügenden Unterlagen (siehe Nr. 1.3) ist der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung des Gebäudes in elektronischer Form (.pdf-Datei) unter der Mailadresse geg@umwelt.bremen.de vorzulegen. Die vor Baubeginn zu erstellende Dokumentation (siehe Nr. 1.1) ist von der Eigentümerin oder dem Eigentümer fünf Jahre aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen (§ 4 Abs. 1 GEGV). Bei dem Verkauf eines neu errichteten Gebäudes sind diese Unterlagen der Käuferin oder dem Käufer zu übergeben.

1.5 Übergangsregelung

Soweit Gebäude den Regelungen des GEG unterfallen (§ 111 GEG) und mit der Bauausführung vor dem 8. Dezember 2022 begonnen worden ist, sind die Personen zur Ausstellung der Erfüllungserklärung berechtigt, die von der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Baubeginn nach § 2 Absatz 2 oder Absatz 3 für das jeweilige Vorhaben hätten beauftragt werden können, sofern diese Verordnung zu diesem Zeitpunkt bereits gegolten hätte (§ 16 GEGV). Die Erfüllungserklärung ist der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft bei Bauvorhaben, die unter die Übergangsregelung nach der GEGV fallen und die am 8. Dezember 2022 bereits abgeschlossen waren, bis zum 1. Juli 2023, vorzulegen (siehe hierzu Nr. 1.4).

2. Welches Verfahren ist bei der Erweiterung und dem Ausbau sowie bei der Änderung bestehender Gebäude einzuhalten?

2.1 Erweiterung und Ausbau sowie Änderungen auf der Grundlage von Berechnungen für das gesamte Gebäude

Bei einer Erweiterung oder dem Ausbau von Gebäuden um beheizte oder gekühlte Räume (§ 51 GEG) sowie bei Änderungen, für die Berechnungen für das gesamte Gebäude durchgeführt wurden (§ 48 Abs.1, 50 Abs. 1 bis 3 GEG) ist der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft eine Erfüllungserklärung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer vorzulegen (§ 92 Abs. 2 GEG).

Die Erfüllungserklärung darf in diesen Fällen von Personen ausgestellt werden, die nach § 88 GEG zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind (§ 2 Abs. 2 Satz 2 GEGV).

Der Erfüllungserklärung ist bei einer Erweiterung oder einem Ausbau eine Kopie der zur Einhaltung der Anforderungen nach § 51 des Gebäudeenergiegesetzes durchgeführten Berechnungen für die hinzukommenden beheizten oder gekühlten Räume beizufügen. Beträgt die zusammenhängende hinzukommende beheizte oder gekühlte Fläche mehr als 50 m² (§ 51 Abs.2 GEG), sind zusätzlich die Berechnungen zum sommerlichen Wärmeschutz in Kopie beizufügen. Bei Änderungen auf der

Grundlage von Berechnungen für das gesamte Gebäude sind der Erfüllungserklärung die erstellten Berechnungen sowie der nach § 80 Abs. 2 GEG zu erstellende Energieausweis beizufügen.

Die Erfüllungserklärung mit den beizufügenden Unterlagen ist der Senatorin Umwelt, Klima und Wissenschaft innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Erweiterung, des Ausbaus oder der Änderung auf der Grundlage von Berechnungen für das gesamte Gebäude in elektronischer Form (.pdf-Datei) unter der Mailadresse geg@umwelt.bremen.de vorzulegen.

Übergangsregelung:

Auch bei Erweiterungen und dem Ausbau von Gebäuden um beheizte oder gekühlte Räume sowie bei Änderungen auf der Grundlage von Berechnungen für das gesamte Gebäude findet für Vorhaben, die zwar bereits dem GEG unterfallen (§ 111 GEG), aber noch vor Inkrafttreten der GEGV begonnen wurden, die Übergangsregel des § 16 GEGV Anwendung. Siehe hierzu Nr. 1.5.

2.2 Änderung bestehender Gebäude unter Anwendung von Bauteilanforderungen

Bei der Änderung von Außenbauteilen unter Anwendung von Bauteilanforderungen (§ 48 Satz 1 GEG) oder von Heizungsanlagen bestehender Gebäude ist die Einhaltung der Anforderungen des GEG durch Unternehmererklärungen nachzuweisen soweit dies nach § 96 GEG vorgesehen ist.

Das ausführende Unternehmen hat der Eigentümerin oder dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten in einer Unternehmererklärung schriftlich zu bestätigen, dass die geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen (§ 96 Absatz 1 GEG). Die Verpflichtung, der Eigentümerin oder dem Eigentümer eine Unternehmererklärung zu übergeben, besteht bei

- der Änderung von Außenbauteilen (§ 48 Satz 1 GEG),
- der Dämmung oberster Geschossdecken (§ 47 Absatz 1, auch in Verbindung mit Absatz 3 GEG) sowie
- dem Einbau von Zentralheizungen (§§ 61 bis 63 GEG),
- der Ausstattung von Zentralheizungen mit Regelungseinrichtungen (§§ 61 bis 63 GEG),
- dem Einbau von Umwälzpumpen in Zentralheizungen und Zirkulationspumpen in Warmwasseranlagen (§ 64 GEG),
- dem erstmaligen Einbau, dem Ersatz oder der Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 69 GEG),
- dem erstmaligen Einbau, dem Ersatz oder der Wärmedämmung von Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen in Klimaanlageanlagen oder sonstigen Anlagen der Raumluftechnik (§ 70 GEG),
- dem Einbau von klima- und raumluftechnischen Anlagen oder Zentralgeräten und Luftkanalsystemen solcher Anlagen (§§ 65 bis 68 GEG) sowie der Ausrüstung solcher Anlagen mit Einrichtung zur Feuchteregelung (§ 66 GEG)
- der Durchführung hydraulischer Abgleiche und weiterer Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (§ 60c GEG),
- dem Einbau von Systemen für die Gebäudeautomatisierung (§ 71a GEG) oder
- dem Einbau von Heizungsanlagen zur Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 bis 3, § 71i, § 71k Absatz 1 und § 71m GEG.

Die Unternehmererklärung ist von der Eigentümerin oder dem Eigentümer mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft auf Verlangen vorzulegen (§ 96 Abs. 2 GEG).

Die Einhaltung der Pflichten aus dem GEG bei Heizungsanlagen in Gebäuden wird neben den Vorgaben zur Unternehmererklärung auch von den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern überprüft. Hierzu finden Sie auf der Internetseite der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft unter www.umwelt.bremen.de und dort unter den Menüpunkten „Klima“ → „Klima & Energie“ → „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“ weitere Informationen und ein gesondertes Merkblatt.

Zuständige Behörde

Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft ist die zuständige Behörde für den Vollzug des GEG im Land Bremen.

Die Postanschrift lautet:

Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft
Referat 44 (Recht und Vollzug der Energiewende)
An der Reeperbahn 2
28217 Bremen

E-Mail: geg@umwelt.bremen.de

Auskünfte zum GEG erhalten Sie auch telefonisch unter der Nummer 0421-361-65999.